



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 108]

नई दिल्ली, शनिवार, जुलाई 16, 2005/आषाढ़ 25, 1927

No. 108]

NEW DELHI, SATURDAY, JULY 16, 2005/ASADHA 25, 1927

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 13 जुलाई, 2005

सं. टीएएमपी/66/2004-एमबीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 48 और 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्द्वारा, जवाहर द्वीप स्थित मैरीन आयल टर्मिनल में मैसर्स हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड को कार्यालय-स्थान के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारण हेतु मुंबई पत्तन न्यास के प्रस्ताव को निपटाता है।

अनुसूची

प्रकरण सं. टीएएमपी/66/2004-एमबीपीटी

मुंबई पत्तन न्यास

आवेदक

आदेश

(जून 2005 के 15वें दिन पारित)

यह प्रकरण, जवाहर द्वीप स्थित मैरीन आयल टर्मिनल (एमओटी) में मैसर्स हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) को कार्यालय स्थान आबंटित करने के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारण हेतु मुंबई पत्तन न्यास (एमबीपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव के बारे में है।

2.1.

एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित बिन्दु प्रस्तुत किए हैं:

- (i) मेसर्स भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (बीपीसीएल), इंडियन आयल कार्पोरेशन लिमिटेड (आईओसी), आयल एंड नेचुरल गैस कार्पोरेशन लिमिटेड (ओएनजीसी) और एचपीसीएल, ये चार तेल कम्पनियाँ एमओटी में अपना कार्य-प्रचालन कर रही हैं। एचपीसीएल, एमओटी में बीपीसीएल को पट्टे पर दिए गए कार्यालय स्थान के एक छोटा सा भाग उससे मिल बांटकर उपयोग कर रहा है। चूंकि एचपीसीएल, बीपीसीएल के साथ अपने मागीदारी करार में कठिनाइयों का सामना कर रहा है, उसने अन्य तेल कम्पनियों के अनुरूप पट्टा आधार पर जवाहर द्वीप स्थित एमओटी में अलग कार्यालय आबंटन के लिए अनुरोध किया है।
- (ii) (क) अध्यक्ष, जेएनपीटी की अध्यक्षता के अधीन समिति द्वारा मंत्रालय को प्रस्तुत, एमबीपीटी स्थित भूमि प्रबंधन के लिए व्यापक मार्गदर्शियों पर मसौदा रिपोर्ट, अन्य बातों के साथ, निम्नलिखित प्रदान करती है:
- (कक) केन्द्रीय सार्वजनिक क्षेत्र इकाइयों / राज्य सार्वजनिक क्षेत्र इकाइयों को वाणिज्यिक प्रयोजन से खाली भूखण्ड / संरचना के आबंटन हेतु सार्वजनिक नीलामी द्वारा बोलियाँ आमंत्रित करने की प्रक्रिया का अधित्याग करना।
- (कख) स्थान का आबंटन 11 माह से अधिक की अवधि के लिए न करना, जिसे 11-11 माह की ऐसी दो अवधियों के लिए विस्तार दिया जा सकता है।
- (कग) लाइसेंस शुल्क, प्रासंगिक वर्ष के लिए सरकारी रेडी रैकनर में निर्धारित भवन-मूल्य पर 15% प्रतिशत पर आधारित होगा।
- (ख) एचपीसीएल के अनुरोध की जाँच-पड़ताल करने हेतु एमबीपीटी द्वारा गठित समिति ने, उपरोक्त मार्गदर्शी सिद्धान्तों को ध्यान में रखते हुए किराए-भाड़े की दर की गणना की है और जवाहर द्वीप स्थित एमबीपीटी के प्रशासनिक भवन में 170.20 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के, कुछ शर्तों और निबंधनों पर आबंटन की सिफारिश की है। मुख्य शर्तें और निबंधन निम्नानुसार हैं:
- (खक) 11 माह की अवधि, बाद में 11-11 माह की दोहराए जा सकने वाली ऐसी दो अवधियों के साथ।
- (खख) लाइसेंस शुल्क:
- टीएमपी के अनुमोदन के अधीन, कर और उपकर शामिल न करते हुए रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से रु. 31,216.38 प्रति माह का लाइसेंस शुल्क यह लाइसेंस शुल्क 11 माह की अवधि के अन्त में और उसके बाद, 11-11 माह की दो विस्तारित अवधियों के अन्त तक 11 माह की प्रत्येक अवधि के लिए 4% प्रति वर्ष की दर से बढ़ाया जाएगा।
 - लाइसेंसधारी एमबीपीटी जनरल बाइलॉज के बाइला सं. 31 के अनुसार समय-समय पर निर्धारित सेवा-प्रकारों का भुगतान करेगा। वर्तमान दर रु. 0.50 प्रति व.मी. प्रति माह है।
 - लाइसेंसधारी पानी और बिजली के अलग-अलग मीटर लेना और एमबीपीटी के संबंधित विभागों द्वारा बिल में दर्शाए गए के अनुसार एमबीपीटी के पानी, मल व्ययन, कचरा-निपटान, बिजली और टेलिफोन संबंधी वास्तविक प्रकारों का भुगतान करेगा।
 - लाइसेंसधारी अन्य सभी करों, करों में वृद्धि और अन्य सभी बहिर्गामी देयताओं या इसके बाद से इसके कब्जे के कारण उद्भूत देयताओं का भुगतान करेगा। वर्तमान में, जवाहर द्वीप न तो सूचीबद्ध है और न ही यह समाहर्ता के सम्पत्ति कार्ड रिकार्ड में दर्शाया गया है। इसलिए, बृहन्मुंबई महानगरपालिका के आकलन के आधार पर, मासिक कर / उपकर, जिनकी राशि रु. 20, 795.04 प्रति माह होती है। बिल में जोड़ने का प्रस्ताव है।
- (खग) एचपीसीएल को बिना नीलामी, परिसर का सीधे-सीधे आबंटन करने के लिए, एचपीसीएल द्वारा एमबीपीटी को 12 माह के लाइसेंस शुल्क के बराबर प्रीमियम देय है।
- (खघ) जमानत राशि के रूप में भी 12 माह के लाइसेंस शुल्क के बराबर की राशि एचपीसीएल द्वारा एमबीपीटी को देय है।
- (iii) लाइसेंस शुल्क प्रासंगिक वर्ष के लिए सरकारी रेडी रैकनर में निर्धारित भवन मूल्य पर 15% प्रतिशत पर आधारित है। रेडी रैकनर में जवाहर द्वीप के भूमि मूल्य न होने के कारण, बाजार किराए की सुनिश्चिती बृहन्मुंबई महानगर पालिका, मुंबई के समाहर्ता इत्यादि द्वारा निर्धारित मूल्यों पर की जानी है, ऐसा न हो पाने पर किराए की दर निर्धारित करने के लिए आसपड़ोस में प्रचलित भूमि मूल्य पर विचार किया जाना है। उपरोक्त मार्गदर्शी सिद्धान्तों पर विचार-विमर्श करते हुए, दो विधियों को अपनाते हुए किराए की दर की गणना की गई है:-

(क) किलोस्कर मूल्यांकन रिपोर्ट को अपनाते हुए

भूमि मूल्य की गणना बूचर आइलैंड (जवाहर द्वीप) पर किलोस्कर मूल्यांकन रिपोर्ट के आधार पर, 6% प्रति वर्ष की औसत स्फीति को ध्यान में रखकर, की गई है। इस प्रकार आकलित भूमि मूल्य रु. 142.78 प्रति वर्ग मी. प्रति माह है और स्टैम्प ड्यूटी रैडी रेक्नर के अनुसार निर्माण लागत तथा मुख्य अभियंता, एमबीपीटी द्वारा प्रस्तुत निर्माण तिथि पर मूल्यहास पर विचार करने के बाद निर्मित ढांचे का मूल्य रु. 40.63 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह आता है। इस प्रकार किराए की कुल दर रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह आती है।

(ख) स्टैम्प ड्यूटी रैडी रेक्नर-2004 के अनुसार दर अपनाते हुए

स्टैम्प ड्यूटी रैडी रेक्नर बूचर आइलैंड के लिए कोई दर निर्धारित नहीं करता है। तथापि, पड़ोस में माहुल क्षेत्र के भवन मूल्यों को अपनाते हुए किराए की दर 15% प्रतिलाम के अनुसार रु. 98.44 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह आकलित होती है।

एमबीपीटी ने किलोस्कर मूल्यांकन रिपोर्ट अपनाते हुए किराए की दर रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह प्रस्तावित की है।

2.2. एमबीपीटी ने बताया है कि एचपीसीएल ने, प्रस्तावित किराया दर रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह सहित, स्थान आबंटन की शर्तों और निबंधनों को स्वीकार कर लिया है।

3. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार एमबीपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति मेसर्स हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड (एचपीसीएल) को उसकी टप्पणी के लिए भेजी गई थी। तथापि, हमें एचपीसीएल से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

4. प्रस्ताव की आरम्भिक जांच पड़ताल पर, एमबीपीटी से अतिरिक्त सूचनाएँ/ स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न और एमबीपीटी के उत्तर सारणी रूप में नीचे दिए गए हैं:

क्रम सं.	हमारे प्रश्न	एमबीपीटी के उत्तर
(i)	अपनी सम्पदा के लिए पट्टा किराए निर्धारित करने के टीएएमपी के अधिकार क्षेत्र के विरुद्ध एमबीपीटी ने माननीय मुंबई उच्च न्यायालय से, पहले, एक आदेश प्राप्त किया था। इस संदर्भ में, एमबीपीटी को इस बात की पुष्टि करनी चाहिए कि वर्तमान प्रस्ताव उच्च न्यायालय के आदेश से प्रभावित नहीं होगा।	ऐसा लगता है कि मुंबई उच्च न्यायालय का संदर्भित आदेश माननीय मुंबई उच्च न्यायालय का दिनांक 2 मई 2000 का आदेश है, जिसने पत्तन की सीमाओं के भीतर या पत्तन की पहुंच से बाहर किसी परिसम्पत्ति या स्थान के विषय में दिनांक 15 मार्च 2000 के टीएएमपी के आदेश के क्रियान्वयन पर रोक लगाई थी। जवाहर द्वीप स्थित पत्तन न्यास की संरचनाएँ पत्तन सीमाओं के भीतर प्रधानाधीन क्षेत्र के भीतर आती हैं। इस लिए, ऐसा महसूस किया जाता है कि वर्तमान प्रस्ताव मुंबई उच्च न्यायालय के अन्तरिम आदेश से प्रभावित नहीं होगा।
(ii)	सरकार ने एमबीपीटी और केओपीटी के अलावा सभी महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति की 2004 में घोषणा की थी। यह संकेत दिया गया था कि इन दो पत्तनों के बारे में भूमि नीति अलग से घोषित की जाएगी किन्तु इस प्रकार की घोषणा का अभी भी हस्तजात है। यह अभी स्पष्ट नहीं है कि जब कि संशोधित नीति की घोषणा शीघ्र ही किए जाने की आशा है, क्या टीएएमपी आगे बढ़ सकता है और लाइसेंस शुल्क निर्धारित कर सकता है। जब तक संशोधित मार्गदर्शी घोषित किए जाएं, यदि आवश्यक लगे तो दर-निर्धारण 1995 की नीति के अनुसार किया जाए। एमबीपीटी इस मुद्दे की जांच पड़ताल करे और अपना उत्तर प्रस्तुत करे। वह यह भी विस्तार से स्पष्ट करे कि उसका प्रस्ताव सरकारी मार्गदर्शियों के, विशेषकर, बाजार मूल्य की विधि, उस पर प्रतिलाम, प्रस्तावित विभिन्न शर्तताओं इत्यादि के संदर्भ से, किस प्रकार अनुरूप है।	मंत्रालय द्वारा समय-समय पर जारी मार्गदर्शियों पर मंडल द्वारा विचार किया गया था और मार्गदर्शियों के क्रियान्वयन में व्यावहारिक कठिनाइयों मंत्रालय को सूचित की गई थीं। 9 जुलाई 2001 को आयोजित बैठक में, जब यह निर्णय लिया गया था कि विचार-विनिमय के आधार पर, एमबीपीटी व्यापक मार्गदर्शी तैयार करेगा और उन्हें अनुमोदन के लिए मंत्रालय को भेजेगा, तब सचिव, पोत परिवहन के साथ इन मुद्दों पर भी विस्तार से चर्चा हुई थी। तदनुसार 2001 के टी.आर. 186 के अन्तर्गत पत्तन द्वारा व्यापक भूमि प्रबंधन मार्गदर्शी तैयार किए गए थे और 5 फरवरी 2002 को सहमति के लिए मंत्रालय को भेजे गए थे। मंत्रालय को अनुमोदन अभी प्रतीक्षित है। जैसाकि 2004 के टीआर सं. 73 के साथ संलग्न समिति की रिपोर्ट के पैरा 4 में स्पष्ट किया गया है, प्रस्ताव कथित मार्गदर्शियों के अनुरूप है।
(iii)	(क) सामान्यतया, टीएएमपी भूमि के एक क्षेत्र या सम्पत्तियों के समूह के किराए निर्धारित करता है। एक अलग अकेले लाइसेंस के लिए	चूंकि जवाहर द्वीप एक संवेदनशील क्षेत्र है। जवाहर द्वीप में आबंटन के मामले बहुत कम हैं। किराए की दरें भूमि प्रबंधन मार्गदर्शियों के अनुसार, नए आबंटन के प्रत्येक मामले में प्रचलित

	टीएमपी का अनुमोदन मांगने के लिए कारण स्पष्ट किए जाएं।	बाजार दर के अनुरूप निर्धारित की जाएगी।			
		पार्टी का नाम और स्थिति	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	प्राधिकरण टीआर	प्रति माह किराया
		बीपीसीएल का कार्यालय भवन बूचर आइलैंड में	1258.93	22.5.1962 का 477	17013.97
		एचपीसीएल बूचर आइलैंड की भूमि	1207.00	11.1.1997 का 6	2655.40
		बीपीसीएल बूचर आइलैंड में मूखण्ड का पट्टा	38543.13	1983 का 86	546252.04
	(ख) ऐसा लगता है कि इसी परिसर में अन्य तेल कम्पनियों को भी लाइसेंस प्रदान किए गए हैं। ऐसे मामलों में लगाए गए लाइसेंस शुल्क और वह सक्षम प्राधिकरण जिसने वैसी दरें निर्धारित की हैं, स्पष्ट किए जाएं।	एचपीसीएल मराठा मंदिर भवन का कार्यालय स्थान	180.62	2004 का 73	33127.51 + कर (22068.15)
(iv)	टीएमपी ने दिनांक 20 सितम्बर 2001 के अपने आदेश के द्वारा, उपयोगकर्ताओं को पत्तन न्यास के भवन में आबंटन के लिए रु. 165/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से लाइसेंस शुल्क निर्धारित किया था। यह दर विचाराधीन सम्पत्ति पर भी क्यों नहीं लागू की जा सकती इसका कारण स्पष्ट किया जाए।	रु. 165/- प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का लाइसेंस शुल्क डॉक्स में प्रसारित दरमान में उपधारा के माध्यम से समाविष्ट किया गया है। संदर्भित प्रस्ताव, जवाहर द्वीप में स्थान के आबंटन के बारे में है। वह कथित क्षेत्र अधिसूचित डॉक क्षेत्र के अन्तर्गत समाहित नहीं है। इसलिए, यह दर वर्तमान मामले में लागू नहीं की जा सकती।			
(v)	(क) जैसाकि किलोस्कर समिति की रिपोर्ट उपलब्ध नहीं है। भूमि के मूल्यांकन और वर्तमान मूल्य पर पहुँचने के लिए उस पर लागू की गई वार्षिक वृद्धि का आधार स्पष्ट नहीं है।	वर्तमान मूल्य पर पहुँचने के लिए, उस पर लगाई गई वार्षिक वृद्धि उपभोक्ता मूल्य सूचकांक में वृद्धि पर आधारित मुद्रा स्फीति की औसत वार्षिक दर है। (एमबीपीटी ने बूचर आइलैंड पर किलोस्कर समिति की रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्तुत कर दी है) भूमि पर प्रति वर्ग मीटर प्रति लाम और संरचना पर प्रति वर्ग मीटर प्रति लाम का कुल योग प्रति वर्ग मीटर किराए की संस्तुत दर है।			
	(ख) ऐसा लगता है कि बहुमंजिल इमारत में मूल भूमि मूल्य समूचे निर्मित क्षेत्र में भाग विभाजित किया जाना है। कृपया इस बात की पुष्टि करें कि क्या यह दृष्टिकोण अपनाया गया है। (ग) अद्यतन किए गए भूमि मूल्य पर 15% का प्रति लाम मांगने का आधार (अन्य पत्तनों के मामले में सरकार ने केवल 6% की ही अनमति दी है)	अद्यतन किए गए भूमि मूल्य पर 15% प्रति लाम का दावा करने का आधार 2001 के टी आर सं. 186 के अधीन मंडल (बोर्ड) द्वारा लिए गए निर्णय के अनुसार है।			
(vi)	कृपया उपलब्ध कराएं: (क) रु. 0.50 प्रति वर्ग मी. के प्रस्तावित सेवा प्रसार का औचित्य बताने वाला लागत विवरण। (ख) अप्रतिदेय प्रीमियम के रूप में एक वर्ष का किराया मांगने का आधार	सेवा प्रसार सामान्य बाई-लॉ सं. 31 के आधार पर हैं। अप्रतिदेय प्रीमियम के रूप में एक वर्ष का किराया मांगने का आधार एचपीसीएल को, एमबीपीटी में भूमि प्रबंधन के लिए पत्तन द्वारा 2001 में तैयार किए गए व्यापक मार्गदर्शियों के अनुसार नीलामी के बिना परिसर का सीधा आबंटन है।			
(vii)	यह उल्लेख किया गया है कि एचपीसीएल ने प्रस्तावित दर और लाइसेंस की शर्तों को अपनी सहमति दे दी है। कृपया एचपीसीएल के सहमति पत्र की एक प्रति उपलब्ध करवाएँ।	दर और शर्तों के बारे में एचपीसीएल के सहमति पत्र की एक प्रति एमबीपीटी द्वारा उपलब्ध करवाई गई है।			

5. इस प्रकरण में 23 मार्च 2005 को संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। एमबीपीटी का प्रतिनिधित्व इसके अधिकारियों ने किया था जबकि एचपीसीएल ने इसमें भाग नहीं लिया। सुनवाई में एमबीपीटी ने अपने प्रस्ताव की प्रमुख बातों को स्पष्ट किया।

6. इस प्रकरण की प्रक्रिया के दौरान एकत्रित सूचना की समग्रता के संदर्भ से निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- (ii) एमबीपीटी का दरमान, पत्तन न्यास के भवन में, सरकारी एजेंसियों सहित उपयोगकर्ताओं को आबंटित स्थान के लिए लाइसेंस शुल्क लगाने का प्रावधान करता है। किन्तु, यह दरमान डॉक्स में पत्तन न्यास भवनों पर ही लागू है। जैसाकि

एमबीपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया, संदर्भित प्रस्ताव जवाहर द्वीप स्थित मैरिन आयल टर्मिनल में एक क्षेत्र के विषय में है। यहाँ यह ध्यान देने योग्य है कि जवाहर द्वीप में अन्य तेल कम्पनियों को एमबीपीटी द्वारा प्रदत्त वर्तमान लाइसेंस डॉक के दरमान के अन्तर्गत नहीं आते। संयोग से, एमबीपीटी ने जवाहर द्वीप में अन्य तेल कम्पनियों को ऐसे लाइसेंस इस प्राधिकरण के गठन के पहले ही प्रदान किए गए थे।

- (ii) प्राधिकरण ने दिनांक 15 मार्च 2000 के अपने आदेश में, अन्य बातों के साथ, पैराग्राफ 4 (iii) में निम्नलिखित पाया :

" महा पत्तन न्यास की सभी सम्पत्तियों से संबंधित पट्टा मामलों के (किसी समय सीमा पर ध्यान दिए बिना) दरमान और शर्तों के विवरण तैयार करने के प्रयोजन से इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र के भीतर आते हुए देखे जाएंगे। "

एमबीपीटी ने ऊपर बताए गए आदेश के प्रचालन को रोकते हुए माननीय मुंबई उच्च न्यायालय से एक अन्तरिम आदेश प्राप्त कर लिया था। इस संबंध में एक प्रश्न के उत्तर में एमबीपीटी ने पुष्टि की है कि जवाहर द्वीप की संरचनाएँ पत्तन-सीमाओं के भीतर आती हैं और संदर्भित प्रस्ताव माननीय मुंबई उच्च न्यायालय के आदेश से प्रभावित नहीं होगा।

- (iii) सरकार द्वारा घोषित प्रशुल्क नीति के प्रावधानों के अनुसार, इस प्राधिकरण को महापत्तनों की भूमि और तटीय क्षेत्र के प्रबंधन पर वर्तमान सरकारी मार्गदर्शियों का अनुसरण करते हुए पत्तन न्यास की भूमि (भू खण्डों) के लिए लाइसेंस शुल्क / पट्टा किरायों का निर्धारण करना है। वर्ष 2004 में सरकार ने एमबीपीटी और कोलकाता पत्तन न्यास (के ओपीटी) के अलावा सभी महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति की घोषणा की थी। सरकार द्वारा यह संकेत दिया गया था कि इन दो पत्तनों के संबंध में भूमि नीति की घोषणा अलग से की जाएगी किन्तु ऐसी घोषणा का अभी तक इन्तजार है। एमबीपीटी ने यह स्पष्ट करना चाहा है कि संदर्भित प्रस्ताव जुलाई 2001 के भूमि प्रबंधन मार्गदर्शियों के, जो कथित रूप से जुलाई 2001 में (तत्कालीन) पोत परिवहन मंत्रालय के वरिष्ठ अधिकारियों के साथ हुए विचार-विमर्श के आधार पर तैयार किए गए थे, अनुरूप है। मार्गदर्शियों के ऐसे समुच्चय को सरकारी अनुमोदन का इन्तजार है। भूमि प्रबंधन पर जुलाई 2001 के मार्गदर्शी, जैसाकि पत्तन द्वारा बताया गया है, केवल इसके प्रस्ताव है। एमबीपीटी और केओपीटी के अलावा अन्य महापत्तनों के लिए संशोधित भूमि नीति से यदि कोई संदर्भ लिया जाए तो, पत्तन न्यास इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान के अनुसार, पत्तन संबंधी उपयोगों के लिए पट्टा आधार पर भूमि आबंटित करने के लिए अधिकृत है।

- (iv) यह प्राधिकरण, सामान्यतया, भूमि के एक क्षेत्र या सम्पत्तियों के समूह के लिए किराए निर्धारित करता है। जैसाकि पहले कहा जा चुका है, संदर्भित प्रस्ताव कुछ शर्तों और निबंधनों पर एक विशेष, सार्वजनिक क्षेत्र की तेल कम्पनी को कार्यालय स्थान आबंटित करने के लिए है। इस संबंध में, यहाँ यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि सरकार ने 1995 के अपने नीति मार्गदर्शियों में 1990 में इत आराम के संशोधन किए कि अलग-अलग प्रकरण के आधार पर, जहाँ पड़ताल के बाद सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम को वाणिज्यिक प्रयोजन से भूमि आबंटित की जा सकती है। यद्यपि, संशोधन भूमि के दीर्घ अवधि पट्टे से संबंध रखता है न कि अल्पावधि लाइसेंस आधार के लिए, वर्तमान प्रस्ताव किसी सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम को एमबीपीटी की भूमि के आबंटन का कोई पहला मामला नहीं है। यह पत्तन, इस प्राधिकरण के गठन से पहले अलग-अलग मामलों के आधार पर जवाहर द्वीप में विभिन्न समय बिन्दुओं पर अन्य तेल कम्पनियों को इस प्रकार के आबंटन करता ही रहा है।

- (v) 1995 के मार्गदर्शी यह मांग करते हैं कि भूमि के विकास की लागत, सेवाओं और सुविधाओं के प्रावधान, पूंजी निवेश पर प्रतिलाभ की समुचित दर, बाजार किराया इत्यादि पर विचार करने के बाद ही दर सुनिश्चित की जानी चाहिए। बूचर आइलैंड (जवाहर द्वीप) में एक अन्य कम्पनी को भूमि आबंटन हेतु पट्टा किराया निर्धारण के लिए एमबीपीटी ने 1983 में किलोस्कर कन्सल्टेंट लिमिटेड की सेवाएँ ली थीं। कन्सल्टेंटों ने, मुख्य भूमि में वाणिज्यिक लेन-देन के आधार पर बूचर लैंड स्थित भूमि की समुचित बाजार दर का आकलन किया था। एमबीपीटी ने कन्सल्टेंटों द्वारा सुनिश्चित किए गए भूमि मूल्य पर ही भरोसा किया जो वार्षिक प्रति लाभ की गणना करने का आधार बना है।

रु. 183.41 प्रति वर्ग मी. प्रति माह के प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क में दो अवयव समाहित हैं— एक, भूमि के लिए प्रतिलाभ की दर से संबंधित और दूसरा संरचना (इमारत) के लिए प्रतिलाभ की दर से संबंध रखता है। भूमि पर प्रतिलाभ की दर का आकलन करने के लिए, एमबीपीटी द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण, अद्यतन किए गए भूमि मूल्य पर प्रतिलाभ को 15% पर बांधे रखने के लिए है। प्रशुल्क निर्धारण के लिए वर्तमान मार्गदर्शियों के अनुसार, प्रतिलाभ की निर्धारित दर परिसम्पत्तियों की ऐतिहासिक लागत पर 15% है। यहाँ यह उल्लेख करना उचित होगा कि संशोधित भूमि नीति में, सरकार ने अन्य पत्तनों के लिए प्रतिलाभ की दर केवल 6% ही निर्धारित की है। ऐसे परिदृश्य में, अद्यतन किए गए भूमि मूल्य पर 15% प्रतिलाभ का आधार अनुत्तरित ही रहा। 1983 के मूल्य पर 15% प्रतिलाभ के ऊपर से 6% का वार्षिक वृद्धि अवयव लगाकर 1983 के स्तर से भूमि मूल्य पर प्रतिलाभ बढ़ाने का आधार भी पत्तन द्वारा अनुत्तरित ही है। यहाँ तक कि 1995 की भूमि नीति ने भी एमबीपीटी की सम्पत्तियों के किरायों में प्रति वर्ष 4% की वृद्धि ही निर्धारित की थी। उल्लेखनीय रूप से, 6% की वार्षिक वृद्धि भी किलोस्कर रिपोर्ट में शामिल नहीं है।

इस प्राधिकरण को सरकार, द्वारा घोषित संशोधित प्रशुल्क मार्गदर्शियों के अनुसार भूमि पर सरकारी मार्गदर्शियों का अनुमालन करते हुए पत्तन न्यास की भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क / पट्टा किरायों का निर्धारण करना है। ऐसी हालत में, यह प्राधिकरण इस मामले में लाइसेंस शुल्क के निर्धारण के लिए एमबीपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण का समर्थन करने की स्थिति में नहीं है।

21474175-2

- (vi) संरचना (इमारत) के मूल्य पर प्रतिलाम की दर की गणना के संदर्भ में किलोस्कर समिति की रिपोर्ट द्वारा सुझाया गया फार्मूला भूमि मूल्य और उस पर प्रतिलाम की दर सुनिश्चित करने के विषय में है। इसलिए, एमबीपीटी ने इमारत के अवक्षयित (डेप्रिसिएटिड) मूल्य पर प्रतिलाम की दर की गणना अलग से 15% पर की है। जैसाकि पहले बताया जा चुका है, प्रशुल्क निर्धारण के लिए संशोधित मार्गदर्शी, ऐतिहासिक लागत आधार पर परिसम्पत्ति के अवक्षयित मूल्य पर 15% प्रतिलाम की इजाजत देते हैं। इसलिए, पत्तन की संरचना के लिए प्रतिलाम की दर सुनिश्चित करने हेतु एमबीपीटी द्वारा अपनाई गई विधि व्यवस्थित जान पड़ती है।
- (vii) एमबीपीटी ने रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह के लाइसेंस शुल्क के अलावा, रु. 0.50 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह की दर से सेवा प्रभार भी प्रस्तावित किया है। किलोस्कर समिति द्वारा सुझाई गई आमद-प्रत्याशा (यील्ड एक्सपेक्टेसी) में, जवाहर द्वीप पर पत्तन द्वारा अन्य तेल कम्पनियों को दी जा रही ढांचागत सेवाओं के लिए सेवा प्रभार भी सम्मिलित है। इस संबंध में एक प्रश्न के उत्तर में एमबीपीटी ने स्पष्ट किया है कि सेवा प्रभार प्रदत्त ढांचागत सुविधाओं के अनुरक्षण की लागत की भरपाई के लिए वर्ष 1989 में अद्यतन किए गए इसके सामान्य बाइ-लॉ पर आधारित है। अन्य सशर्तताओं में पट्टा अवधि और अवधि, अप्रतिदेय प्रीमियम का भुगतान और पट्टेदार द्वारा जमानत राशि का भुगतान और पट्टा समाप्ति की नोटिस अवधि है। कुछ सशर्तताएँ सरकारी मार्गदर्शियों के पूरी तरह अनुरूप नहीं हैं।
- जैसाकि संविधि द्वारा अनिवार्य किया गया है, इस प्राधिकरण को दरमान और दरमान का संचालन करने वाली शर्तों का विवरण तैयार करना है। एमबीपीटी ने, जहाँ लाइसेंस-शुल्क की प्रस्तावित दर के लिए अनुमोदन मांगा है, वहीं एचपीसीएल को स्थान आबंटन के लिए शर्तों और निबंधनों को अनुमोदन प्रदान करने के लिए पत्तन द्वारा कोई विशेष अनुरोध नहीं किया गया है। अतएव, टीएएमपी इस बारे में कोई आदेश पारित नहीं करेगा। एमबीपीटी द्वारा निर्धारित लाइसेंस शुल्क में 4% प्रति वर्ष की वृद्धि तथापि, 1995 के मार्गदर्शियों के अनुरूप है। अतएव, लाइसेंस शुल्क की प्रस्तावित दर पर 4% वार्षिक वृद्धि (योज्य) अनुमोदित की जाती है। महानगर पालिका संबंधी कर समानुपातिक आधार पर पट्टेदार द्वारा अदा किए जाएंगे।
- (viii) जैसाकि एमबीपीटी द्वारा स्पष्ट किया गया है, बूचर आइलैंड (जवाहर द्वीप) एक संवेदनशील क्षेत्र है और वहाँ आबंटन की घटनाएँ बहुत ही कम होती हैं। संदर्भित प्रस्ताव समूची बूचर आइलैंड सम्पत्ति के लिए दरों के निर्धारण के लिए नहीं है, अपितु एचपीसीएल को (वहाँ) कार्यालय-स्थान आबंटित करने का विशिष्ट अलग मामला है एमबीपीटी ने, प्रस्तावित शर्तों और निबंधनों पर सहमति व्यक्त करने वाला एचपीसीएल का सहमति पत्र प्रस्तुत किया है। इस प्राधिकरण के समक्ष, कार्यवाहियों में भी एचपीसीएल ने लाइसेंस-शुल्क की प्रस्तावित दर पर कोई आपत्ति व्यक्त नहीं की है। चूंकि लाइसेंस शुल्क की प्रस्तावित दर परस्पर सहमत दर है, यह प्राधिकरण रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का प्रस्तावित लाइसेंस शुल्क अनुमोदित करने का इच्छुक है।
- (ix) लाइसेंस शुल्क की प्रस्तावित दर को अनुमोदन प्रदान करना न तो बूचर आइलैंड में भूमि मूल्य के निर्धारण हेतु किलोस्कर समिति द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को और न ही बूचर आइलैंड में एचपीसीएल को कार्यालय-स्थान के आबंटन हेतु लाइसेंस-शुल्क की प्रस्तावित दर पर पहुँचने के लिए एमबीपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण को इस प्राधिकरण का समर्थन समझ लेना चाहिए। इसीलिए, लाइसेंस शुल्क / पट्टा किराया निर्धारण के लिए, यदि कभी आवश्यक हो, तो एमबीपीटी के भावी प्रस्तावों में इस प्रकरण को एक पूर्व उदाहरण या नज़ीर नहीं बताया जाना चाहिए।
8. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण निम्नलिखित को अनुमोदित करता है:
- "(i) मरीन आयल टर्मिनल, जवाहर द्वीप स्थित मुंबई पत्तन न्यास प्रशासनिक भवन (मराठा मंदिर) में मे. हिन्दुस्तान पेट्रोलियम कार्पोरेशन लिमिटेड को कार्यालय स्थान आबंटित करने के लिए रु. 183.41 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह का लाइसेंस शुल्क।
- (ii) लाइसेंस शुल्क में 4% प्रति वर्ष की वृद्धि (योज्य) होगी।
- (iii) महानगर पालिका संबंधी कर की समानुपातिक आधार पर उगाही की जा सकती है।"

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष
[विज्ञापन III/IV/143/2005-असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 13th July, 2005

No. TAMP/66/2004-MBPT.—In exercise of the powers conferred by Sections 48 and 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of the Mumbai Port Trust for fixation of licence fee for allotment of office space to M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited at Marine Oil Terminal in Jawahar Dweep as in the Order appended hereto.

SCHEDULE**Case No. TAMP/66/2004-MBPT****The Mumbai Port Trust****Applicant****ORDER**

(Passed on this 15th day of June, 2005)

This case relates to a proposal received from the Mumbai Port Trust (MBPT) for fixation of licence fee for allotment of office space to M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) at Marine Oil Terminal (MOT) in Jawahar Dweep.

2.1 The MBPT has made the following points in its proposal:

- (i). M/s. Bharat Petroleum Corporation Limited (BPCL), Indian Oil Corporation Limited (IOC), Oil and Natural Gas Corporation Limited (ONGC) and HPCL are the four oil companies operating at the MOT. HPCL has been sharing a small portion of the office space leased out to BPCL at MOT for conducting its operations. Since HPCL is facing difficulties in its sharing agreement with BPCL it has requested MBPT for allotment of separate office at MOT, Jawahar Dweep on lease basis on the lines of other oil companies.
- (ii). (a). The draft report on the comprehensive guidelines for land management at MBPT submitted to the Ministry by the Committee under the Chairmanship of Chairman, JNPT, provides, inter alia, the following:
 - (aa). Waiver of the procedures of inviting bids by public auction for allotment of vacant land / structure to Central Public Sector Units / State Public Sector Units for commercial purposes.
 - (ab). Allotment of space for a period not exceeding 11 months, which may be extendable for two such periods of 11 months each.
 - (ac). The licence fee will be based on a return of 15% on tenement value as prescribed in the Government ready reckoner for the relevant year.
- (b). The Committee formed by MBPT to examine the request of HPCL has worked out the rate of rent taking into consideration the above guiding principles and recommended allotment of 170.20 sq. mtr of built up area in MBPT administrative building at Jawahar Dweep on some terms and conditions. The main terms and conditions are as follows:
 - (ba). 11 months term renewable for further two terms of 11 months each.
 - (bb). License fee:
 - License fee of Rs.31,216.38 per month at the rate of Rs.183.41 per sq. mtr., per month exclusive of taxes and cesses subject to TAMP's approval. The license fee shall be increased by 4% per annum at the end of license period of 11 months and for every 11 months thereafter till the end of the two 11 months extended term.

- The licensee shall pay service charges as per Bye-law No. 31 of MBPT General Bye-laws at the rate prescribed from time to time. The present rate is at Re. 0.50 per sq. mtr. p.m.
 - The licensee shall take separate water and electricity meter and shall reimburse to the MBPT water /sewerage/ garbage disposal, electricity and telephone charges as per the actuals as may be billed by the departments concerned of MBPT.
 - The licensee shall pay all other taxes, increase in taxes and all other outgoing payable or hereinafter payable on account of their occupation.
 - At present the Jawahar Dweep is neither indexed nor shown in the property card records of the Collector. It is, therefore, proposed to bill the monthly taxes / cesses based on the provision of MCGM assessment amounting to Rs.20,795.04 per month.
- (bc). A premium of 12 months license fee is payable by HPCL to MBPT for direct allotment of premises to HPCL without auction.
- (bd). The security deposit equivalent to 12 months license fee is also payable by the HPCL to MBPT.
- (iii). The licence fee is based on a return of 15% p.a. on tenement value as prescribed in the Government Ready Reckoner for relevant year. In the absence of land values of Jawahar Dweep in the Ready Reckoner the market rent is to be ascertained based on the values prescribed by MCGM, Collector of Mumbai etc., failing which the prevailing land value in the vicinity is to be taken into account for determining the rate of rent. Taking into consideration the above guiding principles, the rate of rent has been worked out by adopting two methods:
- (a). By adopting the Kirloskar Valuation Report:
- The land value has been worked out on the basis of Kirloskar Valuation Report on Butcher Island (Jawahar Dweep) by taking into consideration the inflation of 6% p.a. average. The land value so arrived is Rs.142.78 per sq. mtr per month and structure value works out to Rs.40.63 per sq. mtr per month after considering depreciation on the cost of construction as per the Stamp Duty Ready Reckoner 2004 and date of construction as furnished by the Chief Engineer, MBPT. Thus, the total rate of rent works out to Rs.183.41 per sq. mtr., per month.
- (b). By adopting the rate as per the Stamp Duty Ready Reckoner – 2004:
- The Stamp Duty Ready Reckoner does not prescribe any rate of Butcher Island. However, by adopting the tenement values of Mahul Zone in the vicinity the rate of rent of 15% p.a. return works out to Rs.98.44 per sq. mtr., per month.

The MBPT has proposed the rate of rent of Rs.183.41 per sq. mtr per month following the Kirloskar valuation report.

2.2. The MBPT has stated that the HPCL has accepted the terms and conditions of allotment of space including the proposed rate of rent of Rs.183.41 per sq. mtr per month.

3. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MBPT proposal was forwarded to M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited (HPCL) seeking its comments. We have, however, not received any comments from the HPCL.

4. On a preliminary scrutiny of the proposal, the MBPT was requested to furnish additional information / clarifications. The queries raised by us and the response of MBPT are tabulated below:

Sl. No.	Our Queries	Response of MBPT
(i).	The MBPT had earlier obtained an order from the Hon'ble High Court of Bombay against the jurisdiction of TAMP to fix lease rentals for its estate. In this context, the MBPT should confirm that the present proposal will not be hit by the Order of the High Court.	It appears that the order of Bombay High Court referred to is Hon'ble Bombay High Court order dated 2 May 2000 which granted stay to the Implementation of TAMP Order dated 15 March 2000 in respect of any property or place not within the limits of the port or port approaches. The port trust's structures at Jawahar Dweep area falling within operational area in port limits. Hence it is felt that the present proposal will not be hit by the interim order of the Bombay High Court.
(ii).	The Government announced in 2004 the revised Land Policy for all the major ports except MBPT and KOPT. It was indicated by the Government that the land policy in respect of these two ports would be announced separately but such announcement is still awaited. It is not clear whether TAMP can go ahead and fix the licence fee when the revised policy is expected to be announced soon. Till the revised guidelines are announced, if it becomes necessary, then the rate fixation should be done as per 1995 policy. The MBPT should examine this issue and furnish its response. It should also explain in detail how its proposal is in conformity with the Government guidelines particularly with reference to the method of market value, return thereon, various conditionalities proposed, etc.,	Guidelines issued by the Ministry from time to time were considered by the Board and practical difficulties in implementation of guidelines were conveyed to the ministry. Issues were also discussed at length with the Secretary (Shipping) during the meeting held on 9 July 2001 when it was decided that based on discussion, MBPT would prepare separate comprehensive guidelines and forward the same to the Ministry for approval. Accordingly, comprehensive land management guidelines were framed by the Port under TR No. 186 of 2001 and forwarded to the Ministry for concurrence on 5 February 2002. Ministry's approval is awaited. The proposal is in conformity with the said guidelines as brought out in para 4 of the Committee's Report appended to TR No. 73 of 2004.
(iii)	(a). TAMP generally fixes rentals for a zone of land or a group of properties. The reasons for seeking TAMP's approval for an individual licence may be clarified.	Since Jawahar Dweep is sensitive area, the instances of allotment at Jawahar Dweep are very few. In accordance with land management guidelines, rates of rentals will be guided in each case of fresh allotment by the prevailing market rate.

2147 45/5-3

	<p>(b). It appears that licenses have been granted to other oil companies in the same premises. The licence fees levied in such cases and the competent authority which has fixed such rates may be explained.</p>	<table><tr><th>Name of Party & Location</th><th>Area (in Sq. Mtr.)</th><th>Authority TR</th><th>Rent Per month (Rs.)</th></tr><tr><td>BPCL, Office Bldg. at Butcher Island</td><td>1258.93</td><td>477 of 22.5.1962</td><td>17013.97</td></tr><tr><td>HPCL, Land at Butcher Island</td><td>1207.00</td><td>6 of 11.1.1977</td><td>2655.40</td></tr><tr><td>BPCL, Lease of plot at Butcher Island</td><td>38543.13</td><td>86 of 1983</td><td>546252.04</td></tr><tr><td>HPCL, Office space of Maratha Mandir Bldg</td><td>180.62</td><td>73 of 2004</td><td>33127.51 + taxes (22068.15)</td></tr></table>	Name of Party & Location	Area (in Sq. Mtr.)	Authority TR	Rent Per month (Rs.)	BPCL, Office Bldg. at Butcher Island	1258.93	477 of 22.5.1962	17013.97	HPCL, Land at Butcher Island	1207.00	6 of 11.1.1977	2655.40	BPCL, Lease of plot at Butcher Island	38543.13	86 of 1983	546252.04	HPCL, Office space of Maratha Mandir Bldg	180.62	73 of 2004	33127.51 + taxes (22068.15)
Name of Party & Location	Area (in Sq. Mtr.)	Authority TR	Rent Per month (Rs.)																			
BPCL, Office Bldg. at Butcher Island	1258.93	477 of 22.5.1962	17013.97																			
HPCL, Land at Butcher Island	1207.00	6 of 11.1.1977	2655.40																			
BPCL, Lease of plot at Butcher Island	38543.13	86 of 1983	546252.04																			
HPCL, Office space of Maratha Mandir Bldg	180.62	73 of 2004	33127.51 + taxes (22068.15)																			
(iv)	<p>TAMP vide its order dated 20 September 2001 fixed a Licence Fee of Rs.165/- per sq. mtr / month for allotment of port trust building to users. The reasons why this rate cannot be applied to the property in question may be explained.</p>	<p>The licence fee of Rs.165 per sq. mtr., per month has been incorporated by way of sub-section in the Scale of Rates charged at the docks. The proposal under reference is in respect of allotment of space at Jawahar Dweep. The said area is not covered under notified dock area. Hence this rate cannot be applied in the present case.</p>																				
(v).	<p>(a) As the Kirloskar Committee report is not available, the basis of valuation of land and the annual escalation applied thereon to arrive at the current value are not clear.</p> <p>(b). It appears that in a multi storey structure, the basic land value is to be apportioned on the entire built up area. Kindly confirm whether this approach is adopted.</p> <p>(c). The basis of claiming a return of 15% on updated land value. (In case of other ports, Government has allowed 6%)</p>	<p>The annual escalation applied thereon to arrive at the current value is the average annual rate of inflation based on the rise in the consumer price index. (MBPT has furnished a copy of the Kirloskar Committee Report on Butcher Island). The sum total of return on land per sq. mtr and return on structure per sq. mtr. is the recommended rate of rent per sq. mtr.</p> <p>The basis of claiming a return of 15% on updated land value is as per the decision taken by the Board under TR No. 186 of 2001.</p>																				
(vi)	<p>Please furnish –</p> <p>(a). The cost details to justify the proposed service charges of Rs.0.50 / sq. mtr.</p> <p>(b). The basis of claiming one year rental as non refundable premium</p>	<p>The service charges are based on General Bye Law No. 31.</p> <p>The basis of claiming one year rentals as non-refundable premium is for direct allotment of premises to HPCL without auction in terms of comprehensive guidelines for land management at MBPT framed by the port in 2001.</p>																				

(vii)	It has been mentioned that HPCL had given its consent to the proposed rate and conditions of licence. Please furnish a copy of the consent letter from HPCL	A copy of the consent letter from HPCL regarding the rate and terms is furnished by MBPT.
-------	---	---

5. A joint hearing in this case was held on 23 March 2005. The MBPT was represented by its officials; HPCL did not participate. At the hearing, the MBPT explained the salient features of its proposal.

6. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

(i). The Scale of Rates of the MBPT provides for levy of license fee for space allotted to the users including Government agencies in the port trust building. But, this Scale of Rates is applicable for port trust buildings at the Docks. As clarified by the MBPT, the proposal in reference is with respect to an area at the Marine Oil Terminal in Jawahar Dweep. It is noteworthy that the existing licenses granted by MBPT to other oil companies at Jawahar Dweep are not covered by Dock Scale of Rates. Incidentally, the MBPT has granted such licenses to the other oil companies at Jawahar Dweep prior to constitution of this Authority.

(ii). The Authority in its Order dated 15 March 2000, *inter alia*, observed at paragraph 4 (iii) as follows:

“For purposes of framing Scale of Rates and statement of conditions, of lease cases (irrespective of any time limitation) relating to all the properties of a major port trust shall be seen to fall within the jurisdiction of this Authority”.

The MBPT had obtained an interim order from the Hon'ble High Court of Bombay restraining the operation of the above mentioned Order. To a query in this regard, the MBPT has confirmed that the Jawahar Dweep structures fall within the port limits and the proposal in reference will not be hit by the Order of the Hon'ble High Court of Bombay.

(iii). In terms of the tariff policy announced by the Government, this Authority is to fix licence fee / lease rentals for port trusts lands following the extant Government guidelines on land and water front management of major ports. The Government announced in the year 2004 the revised land policy for all the major ports except MBPT and Kolkata Port Trust (KOPT). It was indicated by the Government that the Land Policy in respect of these two ports would be announced separately but such an announcement is still awaited. The MBPT has sought to explain that the proposal in reference is in conformity with the July 2001 land management guidelines which were reportedly framed based on the discussion with senior officials of the (then) Ministry of Shipping in July 2001 and such set of guidelines awaits the approval of the Government. The guidelines of July 2001 on land management reported by the port are only its proposal. If a reference is drawn from the revised Land Policy for major ports other than MBPT and KOPT, a port trust is authorized to allot land on lease basis for port related uses in accordance with the Scale of Rates approved by this Authority.

(iv). The Authority generally fixes rentals for a zone of land or group of properties. As stated earlier, the proposal in reference is for allotment of office space to a particular public sector oil company on certain terms and conditions. In this regard, it is relevant here to mention that the Government amended its policy guidelines of 1995 in January 1996 to the effect that the land may be leased to a public sector undertaking for commercial purpose after examination on case

to case basis. Though the amendment pertains to long term lease of land and not for short term license basis, the present proposal is not the first instance of allotment of land of MBPT to a public sector undertaking. The port had been making such allotments to the other oil companies at different points of time at the Jawhar Dweep, on a case to case basis, prior to constitution of this Authority.

- (v). The 1995 guidelines stipulate that rate should be determined after taking into account the cost of development of land, provision of services and facilities, fair rate of return on the capital investment, market rent etc. The MBPT had in 1983 engaged the Kirloskar Consultant Limited for fixation of lease rent for allotment of land to another oil company in the Butcher Island (Jawahar Dweep). The Consultants had assessed the fair market rate of land at Butcher Island based on the commercial transactions in the main land. The MBPT has relied upon the land value as determined by the consultants which forms the basis to calculate the annual return.

The proposed license fee of Rs.183.41 per sq. mtr., per month comprises two components—one relating to the rate of return for the land and another pertains to the rate of return for the structure. In order to compute the rate of return on land, the approach adopted by MBPT is to peg the yield at 15% on the updated land value. In terms of the existing guidelines for tariff fixation, the prescribed rate of return is 15% on historic cost of the assets. It is pertinent to mention here that in the revised land policy, the Government has prescribed only 6% return for other ports. In such a scenario, the basis for 15% return on the updated land value remains unexplained. The basis of escalating the return on land value from 1983 level, by applying an annual escalation factor of 6% over the 15% return of 1983 value is also not explained by the port. Even the 1995 land policy prescribed only 4% escalation per annum in the rentals for the properties of MBPT. Notably, the 6% annual escalation is also not included in the Kirloskar Report.

This Authority is to fix license fee / lease rentals for port trust lands following the government guidelines on land in terms of revised tariff guidelines announced by the Government. That being so, this Authority is not in a position to endorse the approach of MBPT adopted for determining the licence fee in this case.

- (vi). With reference to computation of the rate of return on the value of the structure, the formula suggested by the Kirloskar Committee Report is only with regard to determination of land value and rate of return thereon. The MBPT has, therefore, worked out the rate of return on the depreciated value of the structure separately at 15%. As stated earlier, the revised guidelines for tariff fixation permits 15% return on the depreciated value of the asset on historical cost basis. The methodology adopted by the MBPT to determine the rate of return for the port structure, therefore, appears to be in order.
- (vii). The MBPT has proposed a service charge of Rs.0.50 per sq. mtr per month in addition to the license fee of Rs.183.41 per sq. mtr per month. The yield expectancy suggested by the Kirloskar Report is inclusive of the service charges for the infrastructure services which the port was allowing to the oil companies at Jawahar Dweep. To a query in this regard, the MBPT has clarified that the service charge is based on its general Bye-Law up dated in the year 1989 to cover the cost of maintenance of infrastructural facilities provided. The other conditionalities include tenure and term, payment of nonrefundable premium and payment of security deposit by the lessee and notice period of termination. Some of the conditionalities are not fully in line with the Government guidelines.

As mandated by the Statute, this Authority has to frame Scale of Rates and statement of conditions governing the Scale of Rates. While the MBPT has sought the approval to the proposed rate of license fee, no specific request to approve the terms and conditions for allotment of space to the HPCL is made by the port. TAMP, therefore, would not pass any Order in this regard. The 4% escalation per annum in the license fee prescribed by the MBPT is, however, in line with the 1995 guidelines. The 4% escalation (compoundable) per annum over the proposed rate of license fee is, therefore, approved. The Municipal Taxes will be payable by the lessee on proportionate basis.

- (viii). As brought out by the MBPT, the Butcher Island is sensitive area and the instances of allotment there are very few. The proposal in reference is not for fixation of rate for the entire Butcher Island property but is a specific individual case of allotment of office space to the HPCL. The MBPT has produced a consent letter from HPCL agreeing to the proposed terms and conditions. Even in the proceedings before this Authority the HPCL has not raised any objection to the proposed rate of license fee. Since the proposed rate of license fee is the mutually agreed rate, this Authority is inclined to approve the proposed license fee of Rs.183.41 per sq. mtr per month.
- (ix). The approval accorded to the proposed rate of license fee should not be construed as an endorsement either of the approach adopted by the Kiroloskar Committee for the determination of land value in the Butcher Island or the approach adopted by the MBPT for arriving at the proposed rate of license fee for allotment of office space in the Butcher Island to HPCL. This case should not, therefore, be quoted as a precedent for MBPT for its future proposals, if any, for fixing licence fee / lease rent.

8. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the following:

- “(i). License fee of Rs.183.41 per sq. mtr per month for allotment of office space to M/s. Hindustan Petroleum Corporation Limited in the Mumbai Port Trust Administrative Building (Maratha Mandir) at Marine Oil Terminal, Jawahar Dweep.
- (ii). The License fee shall bear an escalation of 4% per annum (compoundable).
- (iii). The Municipal Taxes are recoverable on proportionate basis.”

A. L. BONGIRWAR, Chairman

[ADVT. III/IV/143/2005-Exty.]